

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr.Brezniczky Sándor pécsi ügyvéd által képviselt felperesnek dr.Wéber Gabriella jogtanácsos által képviselt pécsi (Széchenyi tér 9.) székhelyű alperes ellen közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt a Baranya Megyei Bíróságon folyt perében - amely perbe lakos az alperes pernyertességének előmozdítása érdekében beavatkozott - a 2006. szeptember 13-án hozott 7.K.20.883/2006/3. számú jogerős ítélet ellen a felperes részéről 4. sorszámon benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott helyen és napon - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t

A Legfelsőbb Bíróság a Baranya Megyei Bíróság 7.K.20.883/2006/3. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, az alperes 53924-3/2005. számú határozatát - az elsőfokú határozatra is kiterjedően - hatályon kívül helyezi és az elsőfokú közigazgatási szervet új eljárásra kötelezi.

Kötelezi az alperest és az alperesi beavatkozót, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek összesen 30.000 (harmincezer) forint együttes elsőfokú és felülvizsgálati eljárási perköltséget.

A kereseti és felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes a perbeli ingatlanra 2005. augusztus 15-én adásvételi szerződést kötött az eladókkal. E szerződés alapján, melyben a felperes a beavatkozó javára holtig tartó haszonélvezeti jogot alapított, a körzeti földhivatal a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét az ingatlanra feljegyezte. A felperes és az eladók a köztük kötött szerződést 2005. november 2-án felbontották, a felbontó szerződést a beavatkozó nem írta alá. E szerződés alapján a felperes kérte a feljegyzett tény törlését. Az elsőfokú hatóság a kérelmet elutasította. Az alperes ezt a határozatot az 53.924-3/2005. számú másodfokú döntésével 2006. április 11-én

helybenhagyta. Hivatkozása szerint az adásvételi szerződést jogosultként aláíró hasznélvező hozzájárulása is szükséges lett volna a jogügylet felbontásához. Ezt a hozzájárulást a kérelmező nem igazolta.

A felperes keresetében az alperes határozatának megváltoztatását és a bejegyzett tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének az ingatlan-nyilvántartásból való törlése elrendelését kérte. Álláspontja szerint az alperes tévesen alkalmazta a jogszabályokat, ugyanis ügyében sem az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 26. §-ának /8/ bekezdését sem a Ptk. 319. §-a /1/ bekezdésében foglaltakat nem lehet alkalmazni. (Az Inytv. 26. § /8/ bekezdése átszámozás miatt /9/ bekezdés lett). A megyei bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Indokolása szerint az Inytv. 26. §-a /9/ bekezdésének második mondata szerint a tulajdonjog bejegyzési kérelem visszavonásához valóban szükség lett volna a hasznélvezeti jogosult hozzájárulásához. A hasznélvezetre jogosult beavatkozó érdekei csorbulnának, ha a visszavonáshoz, illetve a tulajdonjog fenntartás tényének a törléséhez nem kérné a földhivatal a hasznélvezetre jogosult nyilatkozatát.

Az ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, melyben a megyei bíróság ítéletének megváltoztatását és kereseti kérelmének helyt adását kérte. Előadta, hogy az alperes és a bíróság tévesen értelmezte az ügyben alkalmazott jogszabályokat, ezért az ítélet sérti az Inytv. 30. §-át. Előadta továbbá, hogy ő a beavatkozó javára ajándékozási nyilatkozatot tett azzal, ha az ingatlan tulajdonosa lesz, az ingatlanra holtig tartó hasznélvezeti jogot biztosít a megajándékozottnak.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

Az Inytv. 30. §-ának /2/ bekezdése értelmében tulajdonjog bejegyzésének törléséhez és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállításához hatósági határozat szükséges. Nem vonatkozik ez a rendelkezés arra az esetre, ha a felek utóbb a bejegyzés alapjául szolgáló szerződéstől elállnak, azt felbontják vagy megszüntetik, illetve érvénytelennek ismerik el. A felek ilyen megállapodása esetén a tulajdonjog törlésére a változások bejegyzésére vonatkozó szabályok az irányadók. Az ingatlanra a felperes javára tulajdonjog, a hasznélvező javára hasznélvezeti jog nem volt bejegyezve. Az Inytv. 17. §-a /1/ bekezdésének m/ pontja értelmében az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye jegyezhető fel. Perbeli ügyben is e rendelkezés alapján történt az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének feljegyzése. Ennek a ténynek a törlését kérte a felperes az ingatlan-

nyilvántartásból. Kérelmét egy szerződéstől elállást tartalmazó okirattal támasztotta alá.

Az Inytv. 26. §-ának /9/ bekezdése szerint a kérelem a szerződő felek ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba vagy közokiratba foglalt közös nyilatkozatával mindaddig visszavonható, amíg abban a körzeti földhivatal nem hozott határozatot. Ha a bejegyzés folytán harmadik személy vált volna jogosulttá, a kérelem visszavonásához az ő ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba vagy közokiratba foglalt hozzájárulása is szükséges. Ellenjegyzésként a jogtanácsos ellenjegyzését is el kell fogadni, ha a szerződő felek valamelyike jogtanácsos által képviselt szervezet. A megyei bíróság erre a rendelkezésre alapította ítéletét. Ez a szabály azonban a kérelem visszavonására vonatkozik és csak addig alkalmazható, amíg a kérelem tárgyában a körzeti földhivatal nem hozott határozatot. A törvényhely bejegyzés szót használ, míg jelen ügyben a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének feljegyzésére került sor.

Az Inytv. 26. § -ának /1/ bekezdése szerint az ingatlanhoz kapcsolódó jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetőleg megszűnését jogszabályban meghatározott nyomtatványon benyújtott kérelemre vagy megkeresésre kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni. Minthogy az ügyben nem a kérelem visszavonásáról volt szó, a tény megszűnésére irányuló kérelmet kellett az alperesnek önállóan elbírálni, melynek során az idézett 26. § /9/ bekezdés rendelkezése nyilvánvalóan nem alkalmazható. Alkalmazni kell azonban a változások bejegyzésére vonatkozó szabályokat. (Inytv. 30. § /2/ bekezdésének utolsó mondata). Ennek alkalmazására azért van szükség, mert az Inytv. a tény feljegyzésének törlésére vonatkozóan külön rendelkezést nem tartalmaz. Ebből következik, hogy a tény feljegyzésének törlését az kérheti, aki annak feljegyzését kérte. A felperes kérte a tény feljegyzését, jogosult volt tehát a tény feljegyzésének törlését kérni. Ennélfogva tévedett a megyei bíróság, amikor a tény törlésére vonatkozó, megfelelő okirattal alátámasztott kérelmet elutasító alperesi döntést jogszerűnek tekintette. Sem a tény feljegyzéséhez, sem a tény törléséhez nem volt szükség a haszonélvező hozzájárulására.

Ezért a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. § /4/ bekezdése alapján az ítéletet hatályon kívül helyezte és az alperes határozatát az elsőfokú határozatra is kiterjedően hatályon kívül helyezte az elsőfokú közigazgatási szerv új eljárásra kötelezése mellett.

A megismételt eljárásban az ítélet indokolásában kifejtettek szerint kell a felperes feljegyzett tény törlése iránti kérelemről határozni.

Az alperes és az alperesi beavatkozó a Pp. 78. §-ának /1/ bekezdése és 82. §-ának /1/ bekezdése alapján egyetemlegesen köteles

megfizetni a felperes Pp. 79. §-a szerint felszámítható együttes elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költségeit.

A kereseti és felülvizsgálati eljárási illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. §-a és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14. §-a értelmében az állam viseli.

Budapest, 2007. október 2.

***Dr.Kozma György sk. a tanács elnöke, Dr.Kovács Ákos sk. előadó
bíró, Dr.Kárpáti Zoltán sk. bíró***

A kiadmány hitelével

bírószági írnok